



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



ORDENANZA MUNICIPAL N° 007-2023-CM-MDSS

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE SAN SEBASTIÁN 2023

San Sebastián, 26 de mayo del 2023.

EL CONCEJO DISTRITAL DE LA MUNICIPIALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIAN

POR CUANTO:

En Sesión Ordinaria de Concejo Municipal N° 010-2023-CM-MDSS, de fecha 25 de mayo del 2023;

VISTO:

El Acuerdo de Concejo N° 031-2023-CM-MDSS, de fecha 26 de mayo del 2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 Ley Orgánica de Municipalidades, señala que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; que esta autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el ordenamiento jurídico de las municipalidades esta constituido por normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional, con lo establecido por el artículo 38° de la Ley Orgánica de Municipalidades;

Que, estando a lo establecido por el artículo 9° numeral 8 de la referida ley, entre otros corresponde al concejo municipal: "Aprobar, modificar, derogar, las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos";

Que, el artículo 79° de la citada norma establece que las municipalidades en materia de organización de espacio físico y uso de suelo ejercen las siguientes funciones: (...) 3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales: 3.1. Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia. 3.2. Autorizar y fiscalizar la ejecución del plan de obras de servicios públicos o privados que afecten o utilicen la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental;

Que, el artículo 88° de la mencionada ley establece que: "Corresponde a las municipalidades provinciales y distritales dentro del territorio de su jurisdicción, velar por el uso de la propiedad inmueble en armonía con el bien común";

Que, la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones en adelante la ley, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, la recepción de obra en habitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación,

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública, así como establece el rol de responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, el artículo 82° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece: 82.1 Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente. El artículo 83° establece los Requisitos para obtener la Licencia de Regularización de Edificaciones entre ellos se tiene: Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización. El artículo 84° establece: 84.1 El procedimiento de Regularización de Edificaciones, está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme;

Que, el artículo 957° del Código Civil.- Régimen de la propiedad predial, estipula: "La propiedad predial queda sujeta a la zonificación, a los procesos de habilitación y subdivisión y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas;

Que, mediante Ordenanza Municipal N° 011-CM-2017-MDSS-SG, de fecha 30 de octubre del año 2017, se regula la presencia de volados en edificaciones consolidadas para la calificación dentro del régimen especial de regularización de licencias construcción el cual se encuentra vigente a la fecha;

Que, mediante Informe N° 059-2023-GDUR/AL-MDSS-C, de fecha 24 de abril del 2023, emitido por el asesor legal de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural, por el cual remite la propuesta de Ordenanza Municipal que aprueba la regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia de edificación en el Distrito de San Sebastián 2023;

Que, mediante la Opinión Legal N° 243-2023-GAL-MDSS/C, de fecha 08 de mayo del 2023, presentado por el Gerente de Asuntos Legales, opina procedente la aprobación de la propuesta Ordenanza Municipal que aprueba la Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación y su Reglamento en el Distrito de San Sebastián 2023;

Que, mediante Dictamen N° 001-2023-DT-HU-R, de fecha 19 de mayo del 2023, la Comisión de Desarrollo Territorial y Habilitaciones Urbanas dictamina elevar a sesión de concejo y opina procedente la aprobación de la Ordenanza Municipal que aprueba la Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación y su Reglamento en el Distrito de San Sebastián 2023;

Que, en Sesión Ordinaria de Concejo N° 010-2023-CM-MDSS, de fecha 25 de mayo del 2023, por unanimidad de votos del concejo municipal se aprobó la Ordenanza Municipal que aprueba la Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación y su Reglamento en el Distrito de San Sebastián;



"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



Que, estando a las consideraciones expuestas, y a lo acordado y aprobado por UNANIMIDAD en la Sesión Ordinaria N° 010-2023-CM-MDSS, de fecha 25 de mayo de 2023, el Concejo Municipal al amparo de las facultades conferidas en el artículo 9° y 41 de la Ley Orgánica de las Municipalidades – Ley N° 27972, el Pleno del Concejo Municipal, **con dispensa de lectura y aprobación de acta, aprueba la:**

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE SAN SEBASTIÁN 2023

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR la Regularización de Edificaciones Ejecutadas sin Licencia de Edificación, licencia de demolición, conformidad de obra, declaratoria de edificación, en el Distrito de San Sebastián para el año fiscal 2023 que como anexo forma parte integrante de la Ordenanza la cual consta de 03 capítulos, 12 artículos y 03 disposiciones complementarias.

ARTÍCULO SEGUNDO: ESTABLECER que la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación y vencerá el 30 de setiembre del 2023 además que el administrado que solicite Licencia de Regularización de Edificaciones, Licencia de Demolición, conformidad de obra, declaratoria de edificación bajo los alcances de la presente ordenanza, obtendrán la reducción de la multa administrativa de 00.00 m2 a 300.00 m2: 1.0 % del valor de la obra a regularizar y de 301.00 m2 a más: 1.5 % del valor de la obra a regularizar.

ARTÍCULO TERCERO: FACULTESE a la señora Alcaldesa de la Municipalidad Distrital de San Sebastián a fin de que, mediante Decreto de Alcaldía establezca las normas reglamentarias y de aplicación de la presente Ordenanza de ser necesarias.

ARTÍCULO CUARTO: ENCARGAR a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural la correcta aplicación de la presente Ordenanza Municipal.

ARTÍCULO QUINTO: DISPONER a la Oficina de Comunicaciones e Imagen Institucional la difusión de la presente ordenanza y a la Oficina de Secretaría General la publicación en el Diario del Cusco o el de mayor circulación local.

ARTÍCULO SEXTO: ENCARGAR a la Oficina de Tecnologías y Sistemas Informativos publique la presente Ordenanza Municipal en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de San Sebastián.

REGISTRESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN
Lic. Jackelin J. Nuñez Chuquitapa
ALCALDESA



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN
Abog. Briegel Nuñez Castro
SECRETARIO GENERAL

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



Plaza de Armas s/n
Cusco - Perú



www.munisansebastian.gob.pe



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES EJECUTADAS SIN LICENCIA DE EDIFICACION EN EL DISTRITO DE SAN SEBASTIAN 2023

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO

El presente Reglamento desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ordenanza Municipal que aprueba la regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia de edificación en el Distrito de San Sebastián.

ARTÍCULO 2.- AMBITO DE APLICACIÓN

Los procedimientos administrativos que se desarrollan en el presente Reglamento son únicos y de aplicación en el Distrito siempre y cuando se encuentren en casco habitable.

ARTÍCULO 3.- DE LOS BENEFICIARIOS

Podrán solicitar licencia en vía de regularización los propietarios de edificaciones ubicadas en el Distrito de San Sebastián que cuenten con la copia literal de dominio y/o habilitación urbana o en su defecto cuando no sea propietario del predio acreditar tener el derecho a edificar.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 4.- AMBITO DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia y que hayan sido ejecutadas hasta el 31 de Diciembre de 2022, podrán iniciar el procedimiento de regularización desde la entrada en vigencia de la Ordenanza Municipal que aprueba la regularización de edificaciones ejecutadas sin licencia de edificación en el distrito de San Sebastián y su Reglamento cuyo plazo de vigencia vence el 30 de Setiembre de 2023.

ARTÍCULO 5.- REQUISITOS PARA SOLICITAR LICENCIA DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES

Podrán acceder a la presente campaña de regularización de licencias de edificación los predios cuyas asociaciones cuenten con copia literal de dominio y/o habilitación urbana, los cuales además deberán presentar los siguientes requisitos:

- Formulario Único de Edificación - FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar. (Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA de fecha 18 de agosto de 2017)
- Recibo de pago efectuado por derecho de revisión de la Comisión Técnica – Delegados del Colegio de Arquitectos.
- Copia Literal de Dominio Original expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a 30 días naturales y en el caso de los predios que solo cuenten la HABILITACIÓN

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



URBANA APROBADA, se debe adjuntar el CERTIFICADO DE POSESION emitido por la Asociación de Vivienda correspondiente.

- d. Cuando no sea el propietario del predio, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- e. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal; señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
- f. Valorización de la Obra de acuerdo a los Valores Unitarios Oficiales y vigentes.
- g. Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Localización, Ubicación y Perimétrico a nivel catastral con cuadro normativo, según formato (Resolución Ministerial N° 305-2017-VIVIENDA de fecha 18 de agosto de 2017).
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
 - Memoria descriptiva.
 - Planos de seguridad y Evacuación en la especialidad de Arquitectura cuando correspondan con el respectivo Plan de Seguridad.
- h. Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- i. Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.
- j. En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.
- k. En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.
- l. Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra y/o declaración jurada de que la edificación a regularizar haya sido construida antes del 31 de Diciembre de 2022.
- m. Pago por derecho de trámite según TUPA vigente.
- n. Pago de la multa por construir sin licencia de edificación, según escala establecida en el artículo 6



"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"



MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



ARTÍCULO 6.- BENEFICIOS ADMINISTRATIVOS

Todos los procedimientos de regularización de licencias de edificación que se inician durante la vigencia de la presente Ordenanza, tendrán como beneficio el descuento en el pago de la multa, teniendo en cuenta que la multa por construir sin licencia de edificación es el 10% del valor de la obra, según la siguiente escala:

- a. De 00.00 m² a 300.00 m²: 1.0 % del valor de la obra a regularizar.
- b. De 301.00 m² a más: 1.5 % del valor de la obra a regularizar.

Asimismo, los administrados que regularicen sus respectivas licencias de edificación en acogimiento a la Ordenanza, a solicitud de parte se les podrán condonar la totalidad de la multa impuesta mediante procedimiento administrativo sancionador impuesto al 31 de diciembre de 2022, siempre y cuando esta no haya quedado firme y/o consentida. Dicha condonación surtirá efecto desde el momento de la aprobación del expediente administrativo correspondiente a la licencia de edificación en vía de regularización.

ARTÍCULO 7.- PROCEDIMIENTO PARA LICENCIA DE EDIFICACION EN VIA DE REGULARIZACIÓN

1. El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de conforme y no conforme.
2. Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6° del Reglamento; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable.
3. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y, de ser el caso, al Delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura.
4. El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.
5. En caso de dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.
6. En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo.
7. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.
8. De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"





MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN SEBASTIÁN

GESTIÓN 2023 - 2026



9. Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

ARTÍCULO 8.- FLEXIBILIDAD NORMATIVA

1. Se permitirán voladizos de 0.50 ml a una altura mínima de 2.30 ml respecto al nivel de la vereda, a excepción de las edificaciones cuyos frentes se ubiquen en pasajes o calles menores a 6.00 ml de sección.

ARTÍCULO 9.- RESTRICCIONES Y ACLARACIONES

1. No podrán acogerse a esta campaña los predios que se encuentren en Áreas No urbanizables y/o Intangibles determinadas por el Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia de Cusco 2013-2023 (Zonas de Protección Ambiental, Zona de Protección y Conservación Ecológica, Zonas de Forestación, Zonas Agrícolas y Sitios Arqueológicos).
2. No podrán acogerse a esta campaña los predios que se encuentren en Áreas que no estén integradas a la trama urbana de la ciudad y/o Áreas que se encuentren en Zonas de Reglamentación Especial.
3. Podrán acogerse a esta campaña las edificaciones que se encuentren en el Centro Histórico y Área de Amortiguamiento del Centro Histórico del distrito de San Sebastián, sin embargo previo a la presentación del expediente en la municipalidad, debe cumplir con el procedimiento dispuesto en el Decreto Legislativo 1255, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y la Ley N° 29565, Ley de Creación del Ministerio de Cultura y su respectivo Reglamento aprobado con Decreto Supremo N° 001-207-MC.
4. No podrán acogerse a los beneficios de la flexibilidad normativa las edificaciones que se encuentren en el Centro Histórico y Área de Amortiguamiento del Centro Histórico del distrito de San Sebastián.

CAPITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 1.- Autorizar al despacho de Alcaldía dictar medidas complementarias para el mejor desarrollo de las acciones del Proceso de programación de la Campaña de Regularización de Licencias de Edificación.

ARTÍCULO 2.- Disponer a la Gerencia de Planeamiento y Presupuesto la habilitación de Presupuesto necesario para el lanzamiento de la Campaña de Regularización de Licencias de Edificación.

ARTÍCULO 3.- Disponer a la Oficina de Imagen Institucional la difusión masiva de la Campaña de Regularización de Licencias de Edificación 2023.



"San Sebastián, cuna de Ayllus y Panakas Reales"